

## 不動産鑑定士に対する懲戒処分について

不動産の鑑定評価に関する法律第40条第2項の規定に基づき、平成26年6月19日付けで、東北地方整備局長から以下1名の不動産鑑定士に対し、懲戒処分を行った。

### (1) 尾形 善美（不動産鑑定士登録番号第3617号）

#### ①処分の内容：

戒告

#### ②処分の理由：

平成22年10月8日付けで発行した岩手県一関市内の土地（計14物件）を対象とする鑑定評価書において、以下のとおり不当な鑑定評価を行った。

- ・鑑定評価を行った時点から遡って19年以上過去の時点（平成3年6月）を価格時点としていたが、価格時点当時における対象不動産の確認及び個別的要因に係る調査・分析が著しく不十分であった。
- ・価格時点において各土地上に建物が所在していたか否かに関する確認、建物に係る権利関係等についての調査を怠り、かつ依頼者への確認を行うことなく、それらを考慮外とした鑑定評価（完全所有権を前提としての鑑定評価）を行った。
- ・一部の土地についての最有効使用を「隣接地の土地との一体利用」と判定しながら、その理由が明らかでない上、限定価格となる可能性についての検証を怠った。
- ・鑑定評価報告書において記載するものとされている「同一需給圏内の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動、代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度等」に関する記載を行わなかったほか、記載内容が不明確である箇所があった。